

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare RG n. 371/2024 con la riunita E.I. RG n. 83/2025

Creditore:

Intervenuti:

LOTTO UNICO – Ponzano Veneto (TV), Via Ernesto Gastaldo n. 11

Unità residenziali con pertinenze

Giudice dell'esecuzione: dott.sa Paola TORRESAN

Esperto stimatore: ing. Marzia Pavan

Udienza di comparizione delle parti: 11/02/2026 ore 09.30



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	5
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA	6
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	7
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	7
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE	8
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
DIVISIBILITÀ	10
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	10
Superficie commerciale	14
Finiture, dotazioni e stato conservativo	15
ACCERTAMENTI URBANISTICI	18
CONFORMITÀ EDILIZIA	20
CONFORMITÀ CATASTALE	25
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	26
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	27
ELENCO ALLEGATI	28



PREMESSA

Con provvedimento del 11/07/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.sa Paola Torresan nominava la scrivente ing. Marzia Pavan, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, poi inoltrato dalla scrivente in pari data.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, la scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie ispezioni catastali, a reperire copia dell'atto di provenienza degli immobili pignorati e ad inoltrare, in data 14/07/2025, istanza di accesso atti al comune di Ponzano Veneto, successivamente evasa dall'Ufficio Tecnico in data 10/09/2025.

Sulla scorta della disponibilità fornita dagli esecutati, in data 20/10/2025 veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili per la realizzazione degli opportuni rilievi metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

-O-O-O-

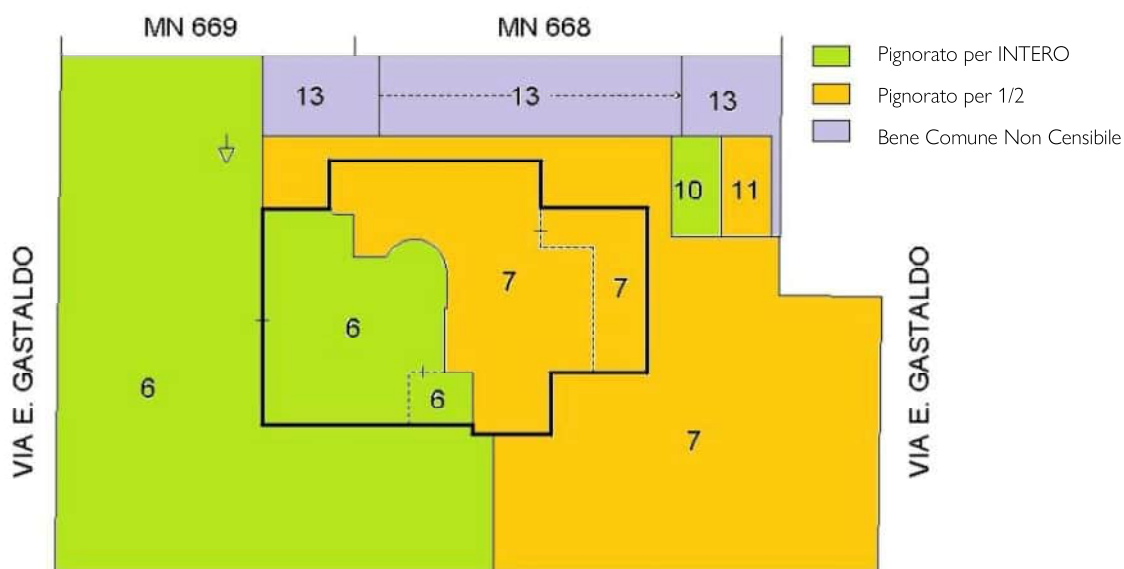
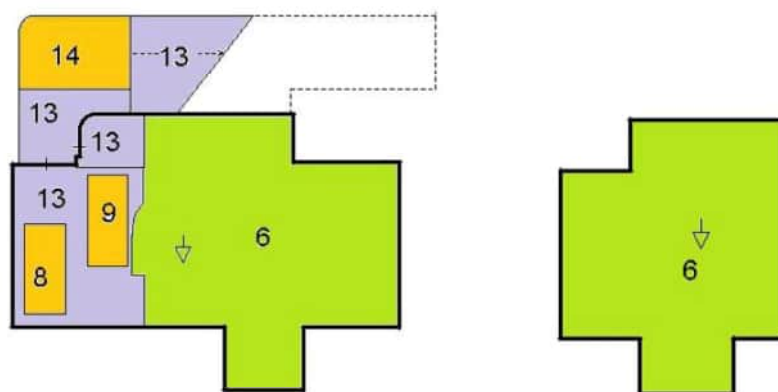
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con decreto di sequestro conservativo emesso dalla Corte dei conti - sez. Giur. Lombardia Rep. 30556 il 25/09/2023 (trascritto ai RR.II. di Treviso ai n.ri RP 26.421/RG 36.730 il 06/10/2023), confermato con sentenza di condanna esecutiva rep. 134/2024 del 22/07/2024 (annotazione RP 3.888/RG 33.055 del 12/09/2024 e successiva iscrizione RP 6.344/RG 39.961 del 04/11/2024), venivano pignorati all'Esecutato 1 per la spettante quota di proprietà pari a 1/2 i beni immobili identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Ponzano Veneto (TV), Sezione C, Foglio 7* come segue:

- mn. 541 sub. 6, cat. A/2, 10 vani, Via E. Gastaldo n. 11 piano S1-T-1;



- mn. 541 sub. 7, cat. A/2, 4,5 vani, Via E. Gastaldo n. 11 piano T;
- mn. 541 sub. 8, cat. C/6, 10 mq, Via E. Gastaldo n. 11 piano S1;
- mn. 541 sub. 9, cat. C/6, 10 mq, Via E. Gastaldo n. 11 piano S1;
- mn. 541 sub. 10, cat. C/6, 13 mq, Via E. Gastaldo n. 11 piano T;
- mn. 541 sub. 11, cat. C/6, 13 mq, Via E. Gastaldo n. 11 piano T;
- mn. 541 sub. 14, cat. C/6, 20 mq, Via E. Gastaldo n. 11 piano S1.

Estratto elaborato planimetrico: **Piano terra**Estratto elaborato planimetrico: **Piano interrato e piano primo**

Successivamente, con verbale di pignoramento immobiliare rep. n. 1983 del 07/03/2025 (trascritto il 16/04/2025 ai n.ri RP. 10.066/RG. 14.281) venivano pignorati all'Esecutato 1



e all'Esecutato 2, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2, i beni immobiliari identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Ponzano Veneto (TV), Sezione C, Foglio 7* come segue:

- mn. 541 sub. 6, cat. A/2, 10 vani, Via E. Gastaldo n. 11 piano S1-T-1;
- mn. 541 sub. 10, cat. C/6, 13 mq, Via E. Gastaldo n. 11 piano T.

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Ponzano Veneto (TV) alla Sezione urbana C, Foglio 7* come segue:

- 1) **mn. 541 sub. 6** – categ. A/2 cl. 2 – 12,5 vani – 326 mq catastali (291 mq escluse aree scoperte) – Rendita € 1.420,26 – Via E. Gastaldo n. 11 piano S1-T-1
- 2) **mn. 541 sub. 7** – categ. A/2 cl. 2 – 4,5 vani – 118 mq catastali (97 mq escluse aree scoperte) – Rendita € 511,29 – Via E. Gastaldo n. 11 piano T
- 3) **mn. 541 sub. 8** – categ. C/6 cl. U – 10 mq – 10 mq catastali – Rendita € 25,82 – Via E. Gastaldo n. 11 piano S1
- 4) **mn. 541 sub. 9** – categ. C/6 cl. U – 10 mq – 10 mq catastali – Rendita € 25,82 – Via E. Gastaldo n. 11 piano S1
- 5) **mn. 541 sub. 10** – categ. C/6 cl. U – 13 mq – 13 mq catastali – Rendita € 33,57 – Via E. Gastaldo n. 11 piano T
- 6) **mn. 541 sub. 11** – categ. C/6 cl. U – 13 mq – 13 mq catastali – Rendita € 33,57 – Via E. Gastaldo n. 11 piano T
- 7) **mn. 541 sub. 14** – categ. C/6 cl. U – 20 mq – 20 mq catastali – Rendita € 51,65 – Via E. Gastaldo n. 11 piano S1

I suddetti beni risultano catastalmente intestati a:



- ESECUTATO 1 per la quota di 1/2 di proprietà
- ESECUTATO 2 per la quota di 1/2 di proprietà

Presente, inoltre, il seguente Bene Comune Non Censibile:

- 8) **mn. 541 sub. 13** – BCNC ai sub. 6, 7, 8 e 9 – accesso, rampa, area di manovra, copertura rampa e centrale termica.



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte Google]

Confini: il mappale n. **541** confina a NORD, a EST e a SUD con la viabilità pubblica (E. Gastaldo, mn. 89); a OVEST con i mn. 669, 668 e 540 (residenziali proprietà di terzi).

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni risultano intestati all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2, ciascuno per la quota di proprietà indivisa pari a 1/2; con atto di compravendita a firma del notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza (TV) Rep. 15.797/Racc. 9.602 del 14/01/2017, trascritto a Treviso il 17/01/2017 ai n.ri RG 2.057/RP 1.521, l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 acquistavano infatti, ciascuno per la quota pari a 1/2, i beni identificati con il mn. 541 sub. 6-7-8-9-10-11-12 (il sub. 12 è stato successivamente soppresso e sostituito dai sub. 13 e 14).

-O-O-O-



UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati a Ponzano Veneto (TV) in Via Ernesto Gastaldo n. 11, all'interno di una zona residenziale a medio/bassa densità collocata nella porzione sud del comune, in prossimità del confine amministrativo con il limitrofo comune di Treviso.

Il fabbricato è provvisto di un unico accesso carraio collocato sul confine nord del mappale, di un accesso pedonale lungo il lato est (corrispondente con il civico n. 11), e di un ulteriore accesso secondario (sempre pedonale) a sud.



-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo i beni pignorati risultavano occupati dall'Esecutato 2 e dal proprio nucleo familiare; dalle informazioni raccolte dal Custode Giudiziario, anche l'Esecutato 1 risulta residente presso gli immobili.

La richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso



per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso in corso di validità sottoscritti dall'Esecutato 1 e/o dall'Esecutato 2 a carico dei beni pignorati ha dato **esito negativo**.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Non sono state rilevate servitù formalmente costituite né a carico né a favore dei beni pignorati.

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione notarile della dott.sa Costanza Michi di Roma del 01/10/202, della certificazione notarile del dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua a Vetere (CE) 17/04/2025, nonché delle verifiche personalmente eseguite dalla scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE del 28/04/2017 - R.P. 2.404/R.G. 14.239:** ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza (TV) Rep. 16.153/9.865 del 21/04/2017 per l'importo totale di € [REDACTED] ed a carico dell'Esecutato 1 e dell'Esecutato 2, ciascuno per la propria quota di proprietà pari a 1/2, sui soli beni 1 (mn. 541 sub. 6) e 5 (mn. 541 sub. 10)
- **TRASCRIZIONE del 17/09/2019 - R.P. 25.180/R.G. 35.480:** atto esecutivo o cautelativo derivante da sequestro preventivo rep. 3984/2091 del 09/09/2019 emesso dal Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] a carico



dell'Esecutato 1 e dell'Esecutato 2, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, posta su tutti i beni oggetto di pignoramento (si precisa che il titolo è trascritto anche a carico di soggetto terzo e posto su altri beni, che tuttavia sono stati successivamente sottoposti a dissequestro, come da ANNOTAZIONE RP 1932/RG15540 del 28/04/2022);

- **TRASCRIZIONE del 06/10/2023 - R.P. 26.421/R.G. 36.730:** atto esecutivo o cautelativo derivante da decreto di sequestro conservativo rep. 30556/2023 del 25/09/2023 emesso dalla Corte dei conti Sez. Giur. Lombardia a favore di [REDACTED] [REDACTED] 1) a carico dell'Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà sui beni pignorati; presente la seguente:

- **ANNOTAZIONE del 12/09/2024 RP 3.888/RG 33.055:** sentenza di condanna esecutiva rep. 134/2024 del 22/07/2024 emesso dalla Corte dei conti Sez. Giur. Lombardia a favore di [REDACTED] [REDACTED] a carico dell'Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà sui beni pignorati

- **ISCRIZIONE del 04/11/2024 - R.P. 6.344/R.G. 39.961:** ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna rep. rep. 134/2024 del 22/07/2024 emesso dalla Corte dei conti Sez. Giur. Lombardia a favore di [REDACTED] [REDACTED] a carico dell'Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà sui beni pignorati;

- **TRASCRIZIONE del 16/04/2025 - R.P. 10.0066/R.G. 14.281:** verbale di pignoramento immobili Rep. 1983 del 07/03/2025 dell'Uff. Giud. Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] ed a carico dell'Esecutato 1 e dell'Esecutato



2, ciascuno per la propria quota di proprietà pari a 1/2 sui beni 1 (mn. 541 sub. 6) e 5 (mn. 541 sub. 10).

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

Il pignoramento immobiliare colpisce formalmente n. 2 unità immobiliari ad uso civile abitazione, entrambe provviste di area scoperta pertinenziale: il primo alloggio (sub. 6) si sviluppa sui 3 livelli di cui si compone il fabbricato (interrato, terra e primo), mentre il secondo (sub. 7) interessa solo il piano terra; pignorati, inoltre, n. 3 posti auto coperti (sub. 8-9-14) collocati al piano interrato e n. 2 posti auto scoperti (sub. 10-11) ricavati sull'area scoperta del piano terra. Sulla scorta delle caratteristiche dei beni (sotto il profilo dell'identificazione catastale ed edilizia) nonché delle specifiche quote pignorate, sarebbe quindi conveniente la formulazione di n. 2 lotti, uno per ciascuna unità residenziale formalmente riconosciuta (sub. 6 e sub.7) a cui attribuire le relative pertinenze.

Tuttavia, poiché allo stato attuale i beni risultano unificati e utilizzati come un **alloggio unico** (mancano infatti le partizioni interne e quelle degli impianti, come meglio si esporrà nel seguito), si ritiene necessario ricomprendere i beni pignorati in un LOTTO UNICO, posto che gli stessi potrebbero essere resi indipendenti e coincidenti con i riferimenti catastali solo attraverso interventi invasivi che esulano dai termini/possibilità del presente procedimento.

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Benché formalmente il fabbricato si componga di n. 2 unità residenziali distinte (sub. 6 e 7), nel corso del sopralluogo svolto è stata rilevata la presenza di un unico alloggio, svilup-



pato sui 3 piani di cui è composto l'edificio (di cui uno completamente interrato). Dal cancello pedonale presente lungo il confine est del lotto si accede, tramite un percorso pavimentato, ad un Portico coperto che conduce all'immobile residenziale, composto al **piano terra** da un *Ingresso* che da un lato conduce ad un ampio *Soggiorno/Sala da pranzo* aperto verso uno spazio adibito a *Cottura*, dall'altro a un *Disimpegno* che distribuisce verso una *Camera*, un *Bagno con antibagno*, quindi ad un ulteriore *Soggiorno con angolo cottura*, a sua volta collegato ad una *Lavanderia*; i due vani adibiti a *Soggiorno/Sala da pranzo* sono direttamente collegati tramite uno spazio utilizzato come *Studio*.

Nella zona *Ingresso* è presente un importante vano scala a forma circolare che conduce ai piani primo e interrato dell'alloggio: al **piano primo** trovano collocazione un *Disimpegno*, un *Bagno* e n. 3 *Camere da letto*, una delle quali provvista di *Terrazza*, *Guardaroba* e *Bagno*, (le restanti camere sono dotate solo di *Terrazze* uso esclusivo); al **piano interrato**, invece, la scala introduce ad un ulteriore *Disimpegno* che da un lato conduce ad un *Magazzino/Ripostiglio*, ad una *Lavanderia* e una *Cantina*; da un altro ad un corridoio che, sviluppato attorno alla scala interna, distribuisce verso 2 ulteriori *Ripostigli* (uno dei quali privo di finestre) e un *Bagno*. Infine, il *Disimpegno* è collegato ad un altro locale attualmente adibito a *Magazzino*, che conduce al *Garage*, accessibile anche dall'esterno tramite la rampa carrabile. Da qui, si accede alla Centrale Termica (accessibile solo dall'esterno) e ad un ulteriore posto auto, ricavato alla base della rampa e coperto tramite una struttura in metallo con sovrastanti pannelli (tipo sandwich).

Al piano terra è presente un ampio Portico accessibile dal *Soggiorno/ Sala da pranzo* 2, posta a nord, mentre a sud una pergola bioclimatica (struttura metallica, copertura con lamelle regolabili, tende a parziale chiusura laterale) funge da ideale prosecuzione della



zona giorno e dello Studio.



Tettoia posto auto e pergola bioclimatica

Un ampio giardino a prato, unico e indiviso, circonda l'edificio sui fronti nord, est e sud dell'edificio; a nord, in prossimità dell'accesso carraio, parte dell'area risulta pavimentata con porfido in corrispondenza dell'area progettata per ospitare n. 2 posti auto scoperti (sub. 10 e 11).

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore identificazione degli spazi (Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Sub.</i>	<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>
6	Terra	PORTICO 1	7,32
6 e 7	Terra	INGRESSO	15,04
6 e 7	Terra	SOGGIORNO-PRANZO 1 con Cottura	39,52 15,30
6 e 7	Terra	STUDIO	11,81
6	Terra	PERGOLA BIOCLIMATICA	10,54
7	Terra	DISIMPEGNO 1	4,73
7	Terra	CAMERA 1	12,86
7	Terra	ANTIBAGNO	2,66
7	Terra	BAGNO 1	4,59
7	Terra	SOGGIORNO-PRANZO 2 con angolo cottura	33,60



7	Terra	LAVANDERIA	5,98
7	Terra	PORTICO 2	26,46
6	Primo	DISIMPEGNO 2	6,93
6	Primo	CAMERA 2	13,71
6	Primo	TERRAZZO 1	5,84
6	Primo	BAGNO 2	7,13
6	Primo	CAMERA 3	12,87
6	Primo	TERRAZZO 2	4,35
6	Primo	CAMERA 4	16,12
6	Primo	TERRAZZO 3	4,87
6	Primo	DISIMPEGNO 3	6,24
6	Primo	GUARDAROBA	8,69
6	Primo	BAGNO 3	10,82
6	Interrato	DISIMPEGNO 4	4,76
6	Interrato	DISIMPEGNO 5	8,93
6	Interrato	MAGAZZINO 1	19,70
6	Interrato	DISIMPEGNO 6	1,98
6	Interrato	LAVANDERIA 2	8,83
6	Interrato	CANTINA	22,79
6	Interrato	CORRIDOIO	8,32
6	Interrato	BAGNO 4	5,59
6	Interrato	RIPOSTIGLIO 1	15,27
6	Interrato	RIPOSTIGLIO 2	8,48
8 - 9 - 13	Interrato	MAGAZZINO 2	24,38
8 - 9 - 13	Interrato	GARAGE	19,09
13	Interrato	C.T.	6,05
14	Interrato	POSTO AUTO COPERTO	21,80

Si precisa che le destinazioni d'uso sopra indicate ricalcano quanto riscontrato in sede di sopralluogo.



Superficie commerciale

Come già descritto, l'identificazione Catastale dei beni NON TROVA CORRISPONDENZA nello stato di fatto rilevato.

Tuttavia, poiché i pignoramenti colpiscono per l'intero solo una parte dei beni, mentre la restante è gravata nella sola quota indivisa pari a 1/2, per poter fornire una stima delle specifiche quote si rende necessario realizzare un'ipotetica ripartizione della superficie rilevata sulla base dei "limiti" degli identificativi catastali, al fine di determinare la superficie commerciale dei beni e quote pignorate.

In considerazione quindi di ciò, la **superficie commerciale idealmente riferibile ai sub. 7-8-9-11-14** (pignorati per la sola quota parte indivisa pari a 1/2) può essere identificata in **circa 151 mq** calcolati, previa applicazione degli opportuni coefficienti, come di seguito indicato:

<i>Superficie lorda sub. 7-8-9-11-14</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>totale</i>
VANI PRINCIPALI (PT sub. 7)	101,26	1,00	101,26
VANI ACCESSORI COMUNICANTI (pergola e portico)	37,54	0,30	11,26
VANI ACCESSORI NON COMUNICANTI – GARAGE (sub. 8 e 9) e POSTO AUTO COPERTO (sub. 14)	45,90	0,40	18,36
SCOPERTO USO ESCLUSIVO e POSTO AUTO SCOPERTO	303	0,05	14,50
quota parte del sub. 13 (B.C.N.C.)	17,24	0,30	5,17
			150,55

La **superficie commerciale idealmente riferibile ai sub. 6 e 10** (pignorati per l'intero) può essere identificata in **circa 269 mq**, calcolata come segue:

<i>Superficie lorda sub. 6-10</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>totale</i>
VANI PRINCIPALI (PT+1P)	188,27	1,00	188,27



VANI ACCESSORI - COMUNICANTI INTERNI (S1)	124,98	0,40	49,99
VANI ACCESSORI - COMUNICANTI ESTERNI (terrazze, portico)	25,78	0,30	7,73
SCOPERTO USO ESCLUSIVO e POSTO AUTO SCOPERTO	353	0,05	17,65
quota parte del sub. 13 (B.C.N.C.)	17,24	0,30	5,17
			268,81

Finiture, dotazioni e stato conservativo

Nell'ultimo decennio il fabbricato è stato oggetto di numerosi interventi di manutenzione straordinaria che hanno comportato il rinnovamento delle finiture e di parte degli impianti presenti; inoltre, rispetto all'originale struttura mista in muratura e cemento armato, l'ampliamento realizzato nel 2017 al piano primo (creazione vano Guardaroba) ha comportato l'installazione di una struttura in legno, protetta esternamente da un cappotto termico. Ai piani terra e interrato sono state poi realizzate due strutture metalliche: la prima, provvista di copertura "mobile" costituita da lamelle frangisole regolabili (pergola bioclimatica); la seconda, realizzata con tubi in acciaio ancorati alle pareti in c.a. dell'interrato, a sostegno di pannelli tipo sandwich atti a garantire una copertura stabile (tettoia posto auto).

Nel complesso, l'edificio presenta quindi finiture di pregio e un buono stato conservativo, pur essendo presenti, in alcune limitate zone del piano interrato (i.e. Garage, C.T., Lavanderia 2 e Cantina) le finiture originarie. Segni di ammaloramento derivanti da fenomeni infiltrativi, peraltro di significativa estensione, sono stati rilevati al piano interrato, sul Disimpegno 5 e nella Lavanderia 2; anche nel Ripostiglio 1 sono visibili gli effetti di un'infiltrazione, apparentemente non più attiva. Nella Camera 1, al piano terra, rilevati in-



vece i segni della presenza di fumo, che interessano sia le pareti intonacate che i serramenti.



Disimpegno 5 - Lavanderia 2 - Ripostiglio 1

Nel complesso, sono state rilevate le seguenti finiture e impianti:

- **SERRAMENTI** → in legno; la porta di ingresso è blindata e automatizzata, le finestre e porta-finestre hanno telaio in legno, vetrocamera e, in alcuni casi, vetro antisfondamento; alcuni serramenti sono provvisti di apertura automatizzata. Presenti inoltre zanzariere manuali, mentre le tende oscuranti sono regolate da un impianto domotico.

Al piano interrato presenti un basculante sezionale automatizzato per il Garage e inferriate per le finestre, prive di oscuranti; lungo le pareti interne del Bagno 4 e dei Ripostigli 1 e 2 sono presenti dei serramenti vetrati fissi che, simili a sopraluce, consentono l'illuminazione anche dai limitrofi vani.

Al piano primo, un serramento interno vetrato consente l'illuminazione del vano scala.

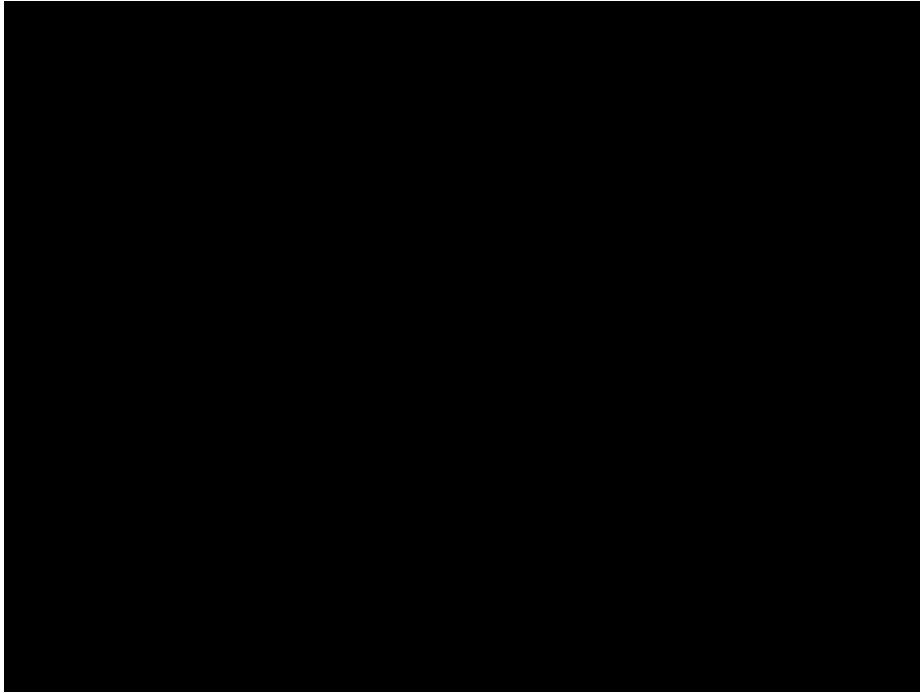
Rilevato il deterioramento di alcune porte (morsi e graffi di animali), come ad esempio quella interna del Magazzino 2 e la portafinestra del Soggiorno-Pranzo 2.



- **RIVESTIMENTI** → il pavimento è rivestito con piastrelle in cotto di grande dimensione, posato senza soluzione di continuità su tutto il piano terra; fanno eccezione la Cottura 1 (dove sono posati listoni in legno), la Lavanderia 1 (dove piastrelle in gres sono utilizzate sia a pavimento che a parete), l'antibagno e il Bagno 1 (rivestiti sia a pavimento che a parete con piastrelle in gres di ampia dimensione, decorate a parete). La scala interna è rivestita in legno nella porzione tra piano terra e primo, in cotto tra piano terra e interrato. Parquet in legno è posato al piano primo, ad eccezione del Bagno 2, rivestito (anche a parete) da piastrelle in gres, e del Bagno 3, dove sono presenti sia piastrelle in gres che lastre in marmo. Al piano interrato un laminato effetto legno è posato sopra al rivestimento originario, ancora visibile su Garage, C.T., Lavanderia 2 e Cantina. Piastrelle sono infine posate sulle terrazze e sui portici. Alle pareti troviamo carta da parati sulle Camere 3 e 4, piastrelle sull'angolo cottura, mentre le restanti sono intonacate e tinteggiate. Si segnala la presenza di numerosi controsoffitti, pareti e velette in cartongesso su tutta l'unità, atti ad integrare e/o nascondere gli impianti di condizionamento e illuminazione delle unità; sul soffitto del Soggiorno-Pranzo 2 sono presenti false travi in legno.
- **IMPIANTI** → nella Centrale Termica sono presenti una caldaia IMMERGAS mod. VIC-TRIX 32KW TT PLUS installata nel maggio 2018 (impianto registrato Regione Veneto, ultimo controllo dicembre 2023) e un sistema di accumulo da 500 litri IMMERGAS mod. INOXSTOR 500; radiatori lamellari, a piastra e termo-arredi sono installati nei vari locali. Sull'area scoperta (sub. 6) è presente una pompa di calore MITSUBISHI ELECTRIC mod. PUMY-P200YKM collegata a split interni e ad unità a soffitto (canalizzazione) installati nei vari locali. Sono presenti un impianto di domotica per il controllo



delle luci e degli elementi oscuranti delle forometrie, un impianto di allarme e uno di irrigazione automatica. Tutti i suddetti impianti servono entrambe le unità residenziali (interno 1 e interno 2). Nel Soggiorno/Pranzo 1 è presente una stufa in maiolica, un caminetto nel Soggiorno/Pranzo 2; nella Lavanderia 2 è presente uno scaldabagno elettrico da 10 litri, dichiarato non funzionante dall'Esecutato 2.



ACCERTAMENTI URBANISTICI

A seguito di istanza di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del comune di Ponzano Veneto (TV) ha fornito copia dei seguenti provvedimenti a carico dei beni pignorati:

- Licenza edilizia n. 136/77 del 10/01/1978 per la costruzione di fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione;
- Abitabilità n. 136/77 del 28/07/1981;
- Concessione n. 378/80 del 24/04/1980 per l'apertura di un accesso pedonale (fronte est del lotto);
- Concessione n. 379/80 del 24/04/1980 per l'apertura di un accesso carraio (fronte nord);



- **Concessione n. 380/80 del 24/04/1980** per l'esecuzione di recinzione del lotto;
- **Permesso Costruire in sanatoria n. 8829 del 11/11/2011** per l'esecuzione di opere in diffinità alla Licenza Edilizia n. 136/77;
- **C.I.L.A. pratica n. 10687 del 10/11/2016** (prot. 18347) per la creazione di una nuova unità residenziale con opere di manutenzione straordinaria non strutturali, senza modifica degli impianti esistenti, area scoperta indivisa e garage interrato di uso comune;
- **S.C.I.A. in sanatoria pratica n. 10723 del 28/12/2016** (prot. 21031) per opere realizzate in diffinità alla CILA n. 10687 del 10/11/2016;
- **S.C. di Agibilità n. 457 del 12/01/2017;**
- **S.C.I.A. pratica n. 10761 del 02/03/2017** (prot. 3537) manutenzione straordinaria su unità interno n. 2 (sub. 7-8) per modifiche interne (demolizione e ricostruzione divisorii), forometrie, tinteggiature interne ed esterne, sostituzione serramenti, rifacimento bagni, sostituzione caldaia e corpi scaldanti, parziale rifacimento impianto elettrico, parziale sostituzione pavimenti e rivestimenti (interni ed esterni); si rileva tuttavia che parte degli interventi coinvolgono anche l'interno n. 1 (vd. S.C.I.A. n. 10778/2017);
- **S.C.I.A. pratica n. 10778 del 18/03/2017** (prot. 4594 del 20/03/2017) manutenzione straordinaria su unità interno n. 1 (sub. 6-9) per modifiche interne (demolizione e ricostruzione divisorii), forometrie, tinteggiature interne ed esterne, sostituzione serramenti, rifacimento bagni, sostituzione caldaia e corpi scaldanti, parziale rifacimento impianto elettrico, parziale sostituzione pavimenti e rivestimenti (interni ed esterni); si rileva tuttavia che parte degli interventi coinvolgono anche l'interno n. 2 (vd. S.C.I.A. n. 10761/2017);
- **S.C.I.A. alternativa al Permesso di costruire pratica n. 10819 del 27/04/2017** (prot.



7110) per unità interno n. 1 (sub. 6-9) ampliamento al piano primo con struttura in legno e cappotto termico (Guardaroba); per unità interno n. 2 (sub. 7-8) installazione al piano terra di una pergola bioclimatica ombreggiante; su rampa comune (sub. 13) al piano interrato, realizzazione di pensilina coperta per la sosta di auto;

- **S.C. di Agibilità pratica n. 10775 del 29/05/2018** riferita ai sub. 6 e 14 (modifica DOCFA per sub. 6-12-13-14).

Si segnala infine che la programmazione urbanistica vigente inserisce i beni pignorati in ambito disciplinato dal **"PUAs/26 - Fermi"** nel quale non sono ammesse nuove destinazioni commerciali.



Piano Interventi - Estratto tav. 2f

-O-O-O-

CONFORMITÀ EDILIZIA

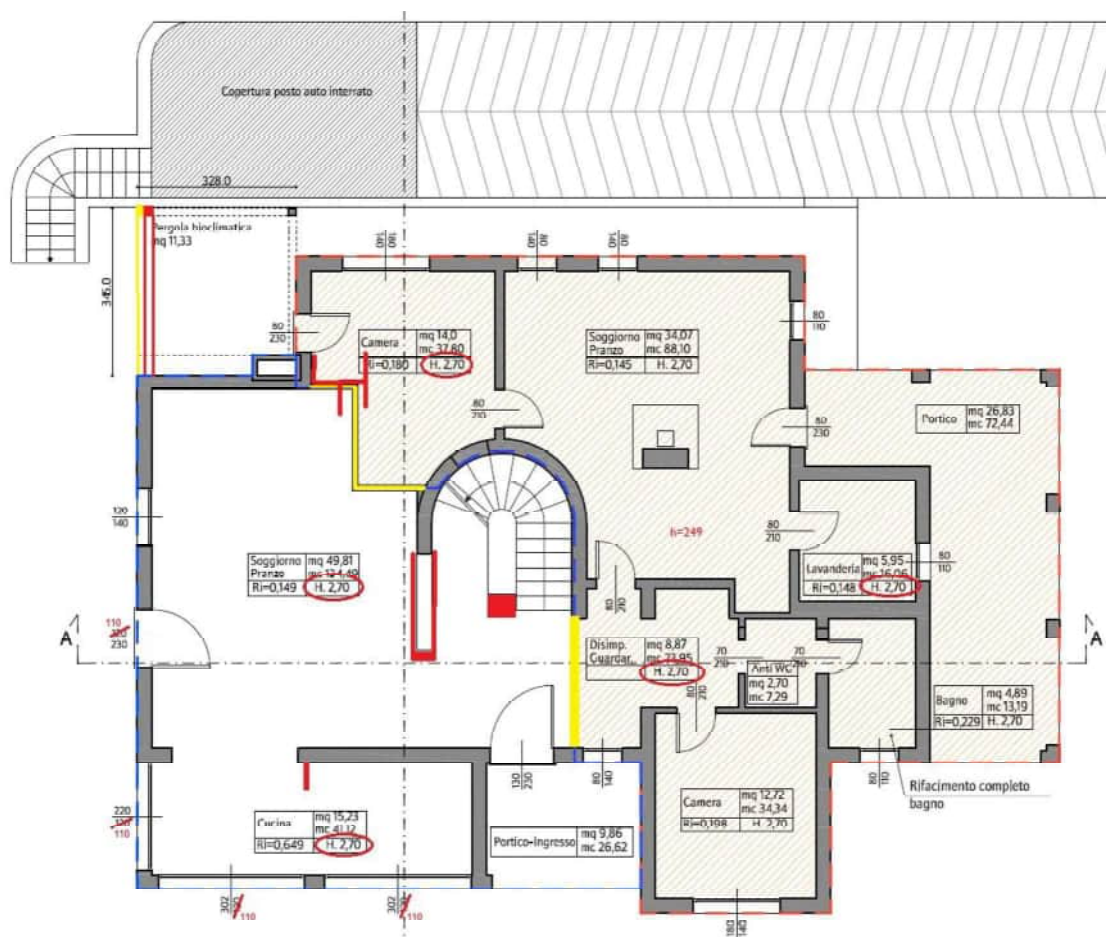
Il confronto tra lo stato di fatto rilevato e lo stato autorizzato ha permesso di rilevare differenze in alcune dimensioni, parte delle quali rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive definite dall'art. 34-bis del DPR 380/2012 (così come modificato e aggiornato con la Legge n. 105/2024 cd. Salva Casa).

Rispetto allo stato autorizzato con l'ultimo provvedimento (S.C.I.A. alternativa al Permes-



so di costruire pratica n. 10819 del 27/04/2017) sono state invece rilevate le seguenti difformità:

- **NUMERO DI UNITA' RESIDENZIALI** → non sono presenti le partizioni interne atte a definire le due unità immobiliari previste; allo stato attuale, infatti, si rileva un alloggio unico, pressoché conforme allo stato di fatto rappresentato nella C.I.L.A. n. 10687 del novembre 2016 (presentata per la creazione della seconda unità), ad eccezione del Guardaroba, all'epoca non ancora realizzato. Si precisa che nel corso del sopralluogo svolto non sono stati rilevati segni/evidenze della presenza delle pareti divisorie interne previste da progetto.

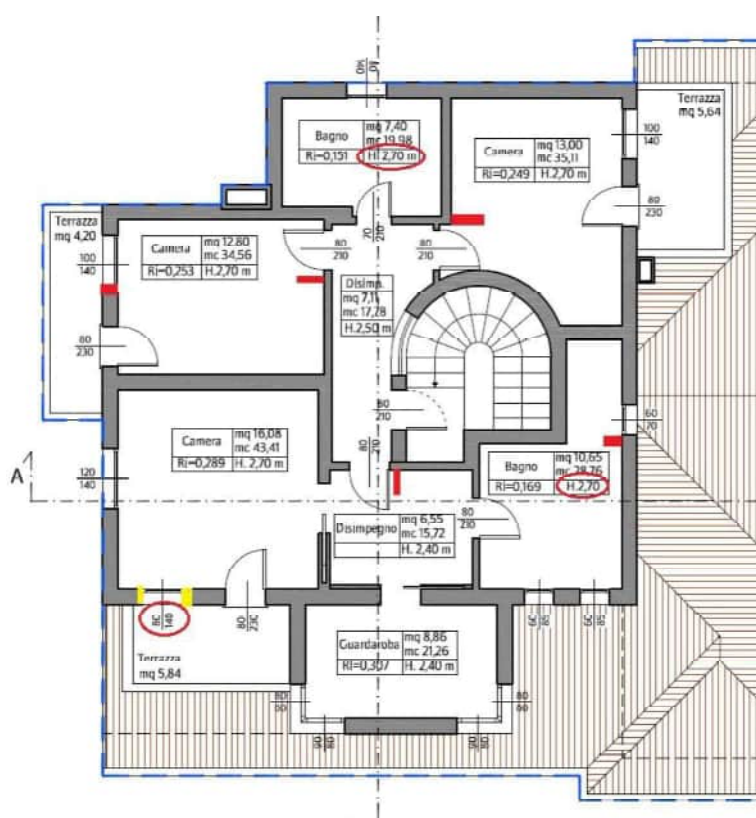


Schema rossi-gialli – piano terra

In considerazione di ciò, la difformità descritta risulta regolarizzabile con una pratica edilizia in sanatoria (con relativa sanzione amministrativa) atta a riunificare, formalmen-

te, le due unità di progetto in un unico alloggio; in alternativa, la difformità potrà essere eliminata realizzando le pareti divisorie previste da progetto, precisando che in tal caso sarà necessario prestare attenzione e rispettare le norme vigenti in materia di requisiti minimi degli alloggi (vd. ad esempio, le superfici minime per Camera e Bagno relativamente all'unità 2 – sub. 7).

- **MODIFICA LAYOUT INTERNO** → piccole variazioni distributive interne dovute alla demolizione, costruzione e/o spostamento delle pareti divisorie, regolarizzabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (con relativa sanzione amministrativa); si segnala che al piano interrato la parete divisoria nel Garage ha limitato fortemente la superficie del vano, riducendo di fatto lo spazio destinato ai posti auto (da 2 a 1);



Schema rossi-gialli – piano primo

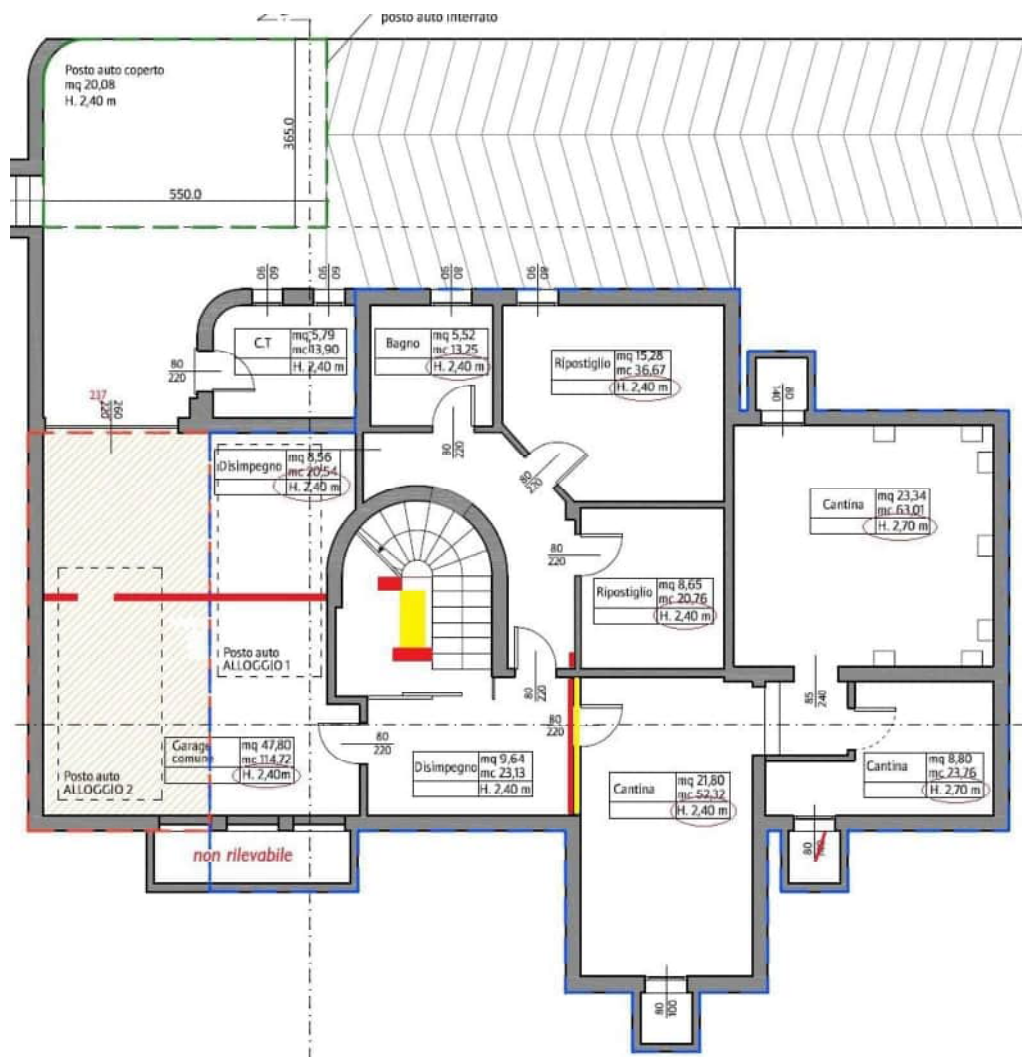
- **ALTEZZE INTERNE** → ai piani terra e primo: la presenza dei controsoffitti genera altezze utili inferiori rispetto a quelle dichiarate e autorizzate, in alcuni casi anche al di

sotto dei limiti minimi stabiliti dalle norme; ad esempio, nel Soggiorno/Pranzo 1 e nella zona Cottura, nonché nell'angolo cottura del Soggiorno/Pranzo 2 sarà necessario intervenire per ripristinare l'altezza minima di 270 cm prevista, da realizzarsi previa rimozione dei controsoffitti e conseguente modifica e/o adattamento dell'impiantistica (con un costo di demolizione e smaltimento che si ritiene di poter forfettariamente quantificare in non meno di € 6.000,00). Diversamente, per i locali "accessori" come i Disimpegni, la Lavanderia 1, i Bagni, etc. tale riduzione non pregiudica il rispetto dei requisiti minimi (i.e. 240 cm) e la difformità potrà quindi essere regolarizzata con una pratica edilizia in sanatoria (con relativa sanzione amministrativa).

Inoltre tutti i locali del piano interrato, ad eccezione del Disimpegno 5, presentano un'altezza netta interna superiore rispetto all'autorizzato (da 6 a 10 cm in più), con un aumento complessivo di circa 2 mc del volume del piano; tuttavia, qualora tale aumento fosse stato realizzato completamente entro terra (quindi a seguito di un maggior scavo, senza innalzamento dell'altezza - fuori terra - del fabbricato), tale aumento non comporterebbe alcun onere aggiuntivo, se non il costo della pratica edilizia in sanatoria (con relativa sanzione amministrativa); in caso contrario, rilevabile solo a seguito di ulteriore approfondita analisi e rilievo dei luoghi con verifica dei volumi urbanistico ed edilizio (analisi che esula dall'incarico conferito), potrebbero essere richiesti dal Comune di Ponzano Veneto degli oneri urbanistici aggiuntivi;

- **FOROMETRIE** → variazioni nella dimensione di alcune porte e finestre, con conseguente modifica dei prospetti, che tuttavia non pregiudicano gli apporti aero-illuminanti previsti dalle norme; necessaria la regolarizzazione con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (con relativa sanzione amministrativa);





Schema rossi-gialli – piano interrato

- **PARAPETTI** → quelli dei Terrazzi 1 e 2 hanno un'altezza inferiore al minimo stabilito dalle norme, e sarà quindi necessario intervenire per la loro messa in sicurezza, ad un costo che forfettariamente si stima non inferiore a € 1.500,00;
- **ACCESSO PEDONALE SUD** → benché rappresentato fin dal Permesso Costruire in sanatoria n. 8829 del 2011, non risultano richieste di autorizzazione per tale apertura, secondaria e che peraltro non risulta nemmeno funzionale alla creazione delle due unità abitative.

Alla luce quindi di quanto sopra, si ritiene che le difformità rilevate possano essere eliminate con le spese sopra forfettariamente indicate, e debbano essere quindi regolarizzate



previa presentazione di una *pratica edilizia in sanatoria* e la corresponsione della relativa *sanzione amministrativa* (€ 1.032,00 minima, che sarà poi oggetto di verifica ed eventuale richiesta di integrazione da parte dell'Ufficio Tecnico al termine della necessaria istruttoria) oltre agli eventuali oneri di urbanizzazione; a tale importo, dovranno poi essere aggiunti i *costi della pratica edilizia* (i.e. diritti segreteria) nonché le *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica (che si ritiene di poter forfettariamente quantificare in non meno di € 3.500,00 oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali ulteriori spese vive).

-O-O-O-

CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali ricalcano sostanzialmente lo stato di progetto autorizzato con la S.C.I.A. alternativa al Permesso di costruire pratica n. 10819/2017 e si rilevano quindi le medesime difformità evidenziate al paragrafo precedente; peraltro, parte dell'edificio risulta erroneamente accatastato come Bene Comune Non Censibile (piano interrato, porzione di Magazzino e Garage inseriti nel sub. 13).

Alla luce di tutto ciò, lo stato di fatto NON risulta correttamente rappresentato e la regolarizzazione delle planimetrie catastali comporterà la presentazione di una pratica DOCFA di variazione ad un costo di € 70,00/planimetria quale *tributo catastale* (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente), a cui andranno aggiunte le *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, individuate in non meno di € 1.800,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* dei beni, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dello stato conservativo rilevato, così come già ampiamente descritto ai paragrafi dedicati; vanno quindi valutate le *caratteristiche estrinseche*, come la posizione degli immobili all'interno dell'ambito residenziale a bassa densità abitativa, collocato in una zona che garantisce l'accesso a diversi servizi primari come scuole, trasporto pubblico, attività commerciali e servizi alla persona.

Può inoltre costituire elemento di appetibilità il fatto che il fabbricato, benché sia attualmente predisposto ed utilizzato come un unico alloggio, con la realizzazione di limitati interventi possa essere suddiviso in due unità residenziali parzialmente indipendenti (manterrebbero, infatti, parti e impianti comuni).

Di contro, va ricordato che solo parte dei beni oggetto della presente sono pignorati per l'intero diritto di proprietà, mentre i rimanenti sono pignorati solo per una quota parte indivisa, circostanza che chiaramente svaluta l'intero lotto, unico proprio in considerazione dello stato dei luoghi rilevato.

In considerazione quindi di tutto ciò, la scrivente ha analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Ponzano Veneto (TV) al fine di verificare la presenza di beni simili per caratteristiche e finiture, valutando così la capacità del mercato stesso ad accogliere i beni oggetto della presente stima e la loro presumibile appetibilità. In questo modo è stato quindi possibile individuare il più congruo valore unitario (€/mq commerciale) atto a definire il valore di mercato degli immobili pignorati; si precisa



che nell'individuare tale valore sono già state considerate le attuali condizioni conservative dei beni pignorati e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come già forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che il più probabile **VALORE di MERCATO dei beni pignorati** possa essere determinato come segue:

- $151 \text{ mq} \times € 1.800,00/\text{mq} = € 271.800,00$ *ipoteticamente riferibili ai sub. 7-8-9-11-14* pignorati all'Esecutato 1 per la quota 1/2 pari quindi a € 135.900,00;
- $269 \text{ mq} \times € 1.800,00/\text{mq} = € 484.200,00$ *ipoteticamente riferibili ai sub. 6-10* pignorati all'Esecutato 1 per la quota 1/2 pari quindi a € 242.100,00 e all'Esecutato 2 per la quota 1/2 pari a € 242.100,00.

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario considerare che i beni pignorati non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (es. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Inoltre, il presente lotto si compone di beni che solo in parte risultano pignorati per l'intero diritto di proprietà, mentre altri (indivisi e non fisicamente definiti) sono pignorati solo per una quota pari a 1/2.

Tali aspetti devono pertanto essere considerati al fine di determinare il valore di vendita forzata, che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene opportuno individuare in -20%.



Pertanto, il VALORE di VENDITA FORZATA dei beni pignorati viene determinato come segue:

- € 271.800,00 – 20% = € 217.440,00 *ipoteticamente* riferibili ai sub. 7-8-9-11-14 pignorati all'Esecutato 1 per la quota 1/2 pari quindi a € 108.720,00;
- € 484.200,00 – 20% = € 387.360,00 *ipoteticamente* riferibili ai sub. 6-10 pignorati all'Esecutato 1 per la quota 1/2 pari quindi a € 193.680,00 e all'Esecutato 2 per la quota 1/2 pari quindi a € 193.680,00.

Pertanto:

VALORE di MERCATO dell'INTERO	€ 756.000,00
VALORE di REALIZZO dell'INTERO	€ 604.800,00
VALORE di REALIZZO delle QUOTE PIGNORATE	€ 496.080,00
di cui	
- all'Esecutato 1	€ 302.400,00
- all'Esecutato 2	€ 193.680,00

In fede.

Treviso, 12 gennaio 2026

il perito estimatore

ing. Marzia Pavan

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica



Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 - Atto di provenienza

Allegato 7 - Scheda sintetica vendita

